

Declaração n.º 365/97 (2.ª série). — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Foz Côa, por deliberação de 27 de Setembro de 1996, aprovou o Plano de Pormenor da Zona Histórica da Sede do Concelho de Vila Nova de Foz Côa, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do Plano de Pormenor da Zona Histórica da Sede do Concelho de Vila Nova de Foz Côa, no município de Vila Nova de Foz Côa, com o n.º 01.09.14.00/01-97.PP, verificada a sua conformidade com o Plano Director Municipal de Vila Nova de Foz Côa, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 2/95, em 22 de Dezembro de 1994, publicado no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 11, de 13 de Janeiro de 1995.

24 de Novembro de 1997. — O Director-Geral, *João Biencard Cruz*.

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Histórica da Sede do Concelho de Vila Nova de Foz Côa

CAPÍTULO I

Núcleo histórico de Vila Nova de Foz Côa

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Definição

O Plano de Pormenor da Zona Histórica da Sede do Concelho de Vila Nova de Foz Côa, adiante designado por Plano, constitui o elemento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tendo em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.

Artigo 2.º

Composição do Plano

1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos.

2 — São elementos fundamentais o regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

3 — São elementos complementares o relatório e a planta de enquadramento.

4 — São elementos anexos os estudos de caracterização e respectivas plantas.

Artigo 3.º

Delimitação territorial

O Plano abrange a área delimitada na planta de implantação.

Artigo 4.º

Prazo de vigência

1 — O Plano tem a vigência de 10 anos.

2 — Findo o prazo de vigência, deverá proceder-se a uma revisão do Plano, a ser aprovada assim que findo esse mesmo prazo, pelo que deverão ser garantidos os estudos necessários a essa revisão.

Artigo 5.º

Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

Artigo 6.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

Área de implantação — área ocupada por um edifício, medida pela projecção vertical do seu perímetro e incluindo o edifício principal, garagens, arrecadações, armazéns, cozinhas exteriores, telheiros e anexos, qualquer que seja o fim a que se destinem;

Área bruta de construção (a.b.c.) — entende-se o somatório das áreas brutas do pavimento de todos os pisos, incluindo cave e sótão habitáveis;

Índice de construção (i.c.) — é o quociente entre a área bruta de construção e a área total de terreno; considera-se que este índice é líquido, dado ser aplicável à superfície do lote;

Habituação unifamiliar — é o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

Habituação colectiva — é o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e via pública;

Fogo — conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;

Densidade populacional bruta — é o quociente, expresso em habitantes por hectare, entre o número total de habitantes e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor;

Cércea — dimensão vertical da edificação, contada a partir do ponto da cota média do arruamento de acesso no alinhamento da fachada principal até à linha superior do beirado ou platibanda;

Construção nova — edificação inteiramente nova, ainda que no terreno sobre a qual foi erguida possa já ter existido outra construção;

Demolição — resulta no desaparecimento da construção, em parte ou no seu todo;

Recuperação da construção existente — obra de recuperação que pressupõe a manutenção de volumetria, traçado existente e recuperação dos materiais empregues, sempre que possível;

Obras de beneficiação — compreende adaptações indispensáveis a realizar no edifício para que este possa desempenhar eficazmente a sua função (por exemplo, a introdução de instalações sanitárias e outros aspectos relacionados com a salubridade dos edifícios);

Obras de consolidação — obras que contribuam para o reforço e ou melhoria da segurança e estabilização das diferentes partes que constituem o edifício;

Obras de conservação — aquelas que se destinam a prevenir e ou restaurar a degradação da construção, englobando apenas as operações que prolonguem a vida do património;

Espaços verdes (de recreio e lazer) — área afectas ao recreio/lazer/estada da população, não sendo permitida a sua conversão para outro fim;

Espaços verdes urbanos — espaços onde predominam os conjuntos arbóreos, de enquadramento paisagístico.

SECÇÃO II

Património cultural

Artigo 7.º

Zona de protecção

Nas zonas de protecção a imóveis classificados, o licenciamento de obras de demolição, beneficiação, consolidação e conservação necessitam de parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR).

Artigo 8.º

Património arqueológico

Sem prejuízo da legislação em vigor, deve ser protegido o património arqueológico de qualquer pretensão de intervenção, nomeadamente construções ou demolições, devendo ser condicionada a parecer, e eventual acompanhamento, de técnicos de arqueologia.

Artigo 9.º

Elementos de interesse arquitectónico ou arqueológico

1 — Tendo por objectivo a salvaguarda de elementos de interesse arquitectónico ou arqueológico, deve a Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa, dando conhecimento imediato ao IPPAR, suspender as licenças de obras concedidas no caso de no decorrer da obra se verifique a descoberta de elementos arquitectónicos ou arqueológicos.

2 — O pedido de licenciamento de obras nestas edificações deve ser instruído com levantamento rigoroso da situação existente e ilustrado com documentação fotográfica completa.

SECÇÃO III

Usos

Artigo 10.º

Tipologias e usos

Neste núcleo é permitido o uso habitacional, sob a forma de tipologia unifamiliar ou colectiva, isolada, geminada ou em banda e outros usos complementares e compatíveis, nomeadamente: equipamentos colectivos, actividades comerciais e de serviços, turismo, hotelaria e similares.

Artigo 11.º

Usos e destinos

1 — Na área do Plano são preferencialmente admitidas as funções e instalações que seguem as indicações e localizações previstas na planta de implantação.

2 — Nos edifícios novos ou naqueles alvo de operação de recuperação é permitida a utilização parcial para comércio e ou serviços.

Artigo 12.º

Estacionamento

1 — O espaço destinado a estacionamento no espaço público não poderá ser inferior ao estabelecido na planta de implantação.

2 — O estacionamento privado, afecto a cada edificação, deverá corresponder dentro do lote, no mínimo, a:

- Um lugar por fogo;
- Um lugar por cada 50 m² de área de escritórios ou de área comercial, quando esta for superior a 400 m²; no caso de áreas comerciais inferiores a 400 m², será garantido um lugar por cada 100 m²;
- 0,8 lugares de estacionamento por quarto em unidade hoteleira.

3 — Ficam isentos da exigência do ponto anterior as novas edificações na colmatagem de frentes urbanas e ainda na renovação, recuperação ou reutilização de edifícios, quando se revele inviável e tecnicamente justificado por razões de topografia, inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal ou salvaguarda do património edificado.

SECÇÃO IV

Condições das edificações

Artigo 13.º

Forma e ocupação dos terrenos edificáveis

1 — Os terrenos nos quais é permitida a edificação são os indicados na planta de implantação.

2 — Em cada lote edificável para habitação unifamiliar, as respectivas edificações deverão cumprir os seguintes parâmetros máximos:

Habitação unifamiliar (tipologia)	Coefficiente de afectação do solo (CAS) máximo	Índice de construção (i.c) máximo
Isolada	0,4	0,8
Geminada	0,4	0,8
Banda	0,5	1

3 — Exceptuam-se do ponto anterior as edificações a erigir nos lotes 4 a 21, inclusive, as quais observarão as áreas de implantação e construção constantes no quadro de lotes da planta de implantação.

4 — A volumetria máxima adoptada para as edificações de habitação unifamiliar é de dois pisos (rés-do-chão mais um).

5 — Nas situações de preexistências, a volumetria e os índices de ocupação existentes serão os respeitados.

6 — No preenchimento de falhas nas frentes urbanas, as edificações de carácter colectivo deverão reger-se pelo artigo 10.º do Regulamento do PDM; a profundidade das novas construções não poderá exceder os 15 m.

Artigo 14.º

Demolições

1 — As demolições totais de construções tradicionais serão apenas autorizadas nos seguintes casos:

- Quando apresentem evidente estado de degradação ou ruína;
- Edifícios industriais ou armazéns abandonados e sem interesse patrimonial.

2 — A nova construção a erigir no mesmo local deverá manter a mesma volumetria, alinhamentos preexistentes, ritmo de vãos e materiais de revestimento da edificação anterior.

3 — Admite-se alteração na fachada exclusivamente para melhoria das condições de iluminação e ventilação.

Artigo 15.º

Recuperações

1 — A recuperação de construções de carácter tradicional deverá implicar, sempre que possível, o restauro da estrutura construtiva deteriorada.

2 — Os alinhamentos deverão respeitar os alinhamentos preexistentes ou respeitar os indicados na planta de implantação.

3 — O aumento da cércea só será autorizado desde que seja demonstrado que não resulta em prejuízo para a envolvente, não podendo, no entanto, a volumetria máxima ser superior a dois pisos.

4 — A substituição de elementos construtivos degradados (caixilhos, varandas, coberturas e revestimentos em ardósia) deverá respeitar o definido na secção V do presente Regulamento.

Artigo 16.º

Construções de raiz

As construções a edificar em lotes da malha urbana ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- O número máximo de dois pisos, numa cércea não superior a 6,5 m;
- Os alinhamentos deverão respeitar os alinhamentos preexistentes ou respeitar os indicados na planta de implantação;
- Os materiais e cores a empregar deverão respeitar o definido na secção V do presente Regulamento.

Artigo 17.º

Caves e sótãos

1 — As caves das edificações deverão destinar-se exclusivamente a parqueamento automóvel e arrumos.

2 — A utilização dos sótãos será limitada a arrecadações domésticas.

SECÇÃO V

Materiais e cores

Artigo 18.º

Revestimentos de paredes

1 — Nas obras de recuperação, beneficiação, consolidação e conservação, sempre que se verifique a necessidade de substituição de elementos degradados, os materiais permitidos são os seguintes:

- Reboco liso;
- Pedra da região (xisto ou granito).

2 — No revestimento exterior das fachadas das edificações será proibida a aplicação de:

- Rebocos ou tintas texturadas;
- Materiais cerâmicos ou azulejos;
- Marmorites ou imitações de pedra;
- Aglomerados ou outros materiais sintéticos;
- Rebocos de cimento à vista.

3 — As fachadas deverão ser pintadas na base de cores claras.

Artigo 19.º

Revestimento de vãos e socos

No revestimento exterior de vãos e socos serão utilizados apenas os seguintes materiais:

- Argamassa pintada numa das cores tradicionais;
- Pedra da região aparelhada.

Artigo 20.º

Revestimentos de portas e janelas

1 — Sempre que se verifique necessidade de substituir caixilhos ou na sua aplicação em construções de raiz, estes deverão ser preferencialmente em madeira, admitindo no entanto o alumínio lacado.

2 — Deverá procurar-se a harmonia e a identidade própria da zona e a preservação das características e desenho da caixilharia original.

3 — As cores a empregar nas caixilharias e envidraçados será a branca em ambos os materiais ou a natural envernizada na madeira, sendo os aros de janelas a verde-escuro ou castanho.

4 — As portas exteriores serão a verde-escuro ou castanho.

5 — O emprego de estores deverá ser limitado ao interior (portadas de madeira), sendo proibido a utilização de estores em plástico.

Artigo 21.º

Coberturas

1 — Caso se torne necessária a substituição da cobertura, deverá ser respeitada a morfologia preexistente e deverá empregar-se a telha tipo «camudo», «romana» ou telha «husa».

2 — Não é permitida a aplicação de fibrocimento, chapa ondulada, ou telha de cor diferente da usual ou vidrada.

3 — As águas dos telhados serão acertadas por cumeeira.

SECÇÃO VI

Edificações para equipamentos e serviços

Artigo 22.º

Alinhamentos

Os alinhamentos para as edificações para equipamento ou serviços deverão respeitar os definidos na planta de implantação.

Artigo 23.º

Localização de equipamentos e serviços

1 — É permitida a instalação de equipamentos colectivos ou de serviços em edificações preexistentes.

2 — Na remodelação ou reconversão de edificações para o fim referido no n.º 1, não é permitido:

- a) O aumento do volume exterior relativamente ao preexistente;
- b) A alteração da fachada ou a destruição total ou parcial de elementos estruturais ou decorativos de interesse.

Artigo 24.º

Edificabilidade

1 — Admite-se a volumetria máxima de três pisos, nas novas edificações para equipamento colectivo ou serviços.

2 — A estas edificações será aplicado o restante articulado constante na secção II, bem como a restante legislação específica em vigor.

Artigo 25.º

Coberturas

Os equipamentos colectivos deverão, sempre que possível, optar por coberturas tanto em termos do material como em cores, que se integrem na envolvente. Poderão optar por apresentar uma plataforma que delimite e encubra a cobertura.

SECÇÃO VII

Ocupação do espaço público e publicidade

Artigo 26.º

Generalidades

1 — A ocupação do espaço público com toldos, alpendres, publicidade, anúncios, vitrinas e outros similares carece de licença municipal.

2 — No núcleo histórico só se admite a ocupação referida no n.º 1 deste artigo no nível térreo das ruas e a sua localização não poderá ocultar números de polícia, sinalização oficial ou iluminação pública.

Artigo 27.º

Publicidade

A identificação do espaço comercial ou de serviços será feita através de chapa metálica (pintada ou vasada) ou em títulos em letras soltas, numa mancha de conjunto não superior a 0,5 m de altura e 2 m de comprimento.

Artigo 28.º

Toldos

Os toldos admitidos serão do tipo liso, de enrolar, sem abas laterais, amarelo-vivo ou creme, com pala pendente não superior a 0,20 m.

CAPÍTULO II

Disposições finais e transitórias

Artigo 29.º

Regime de cedências

1 — Quer para efeito de edificação quer para efeito da divisão de propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários cederão à Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou alargamento de vias de circulação, as áreas de estacionamento público, áreas de espaços verdes e de utilização colectiva e de equipamentos.

2 — Operações levadas a cabo pelo Município:

- a) Com vista à implementação do presente Plano de Pormenor, a Câmara convidará os proprietários a promover as acções consideradas necessárias, particularmente ou em associação com a Câmara.

Artigo 30.º

Acertos de áreas

1 — Quando se verificar a necessidade de um acerto de áreas ou de configuração de terrenos pertencentes a dois ou mais proprietários para a implementação de parte ou da totalidade do Plano de Pormenor, a Câmara Municipal poderá definir os termos dos acertos a efectuar nesse conjunto e fixar um prazo, até 120 dias, prorrogável por motivo justificado, para os proprietários acordarem e concretizarem tais acertos, incluindo a execução das obras de demarcação, segundo a definição feita.

2 — O licenciamento de obras particulares nos terrenos objecto da definição dos acertos a fazer só poderá ser deferido quando o processo camarário for instruído com o documento comprovativo desse acordo.

3 — O disposto nos números anteriores é aplicável, com as naturais adaptações, quando o mesmo proprietário tenha mais de um terreno e entre eles existir idêntica necessidade de acerto para a implementação do Plano de Pormenor.

Artigo 31.º

Responsabilidade

1 — Os projectos de loteamento relativos a áreas situadas no todo ou em parte na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o enunciado no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

2 — Os projectos de arquitectura relativos a obras que tenham por objecto elementos patrimoniais classificados ou que se localizem em zona de protecção devem ser elaborados por arquitecto.

3 — Os projectos de arquitectura e de loteamento terão de se integrar nos princípios e nas prescrições deste Plano e Regulamento.

Artigo 32.º

Casos omissos

Caberá à Câmara Municipal, no âmbito das suas competências, a resolução de questões técnicas suscitadas pelo presente Regulamento. As lacunas de interpretação do Regulamento deverão ser resolvidas pelo recurso aos princípios de interpretação da lei.

Artigo 33.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor aquando da sua publicação no *Diário da República*.

